

Seit 65 Jahren  
ihr Partner in allen Fragen  
der Liegenschaftsverwaltung  
und des Gebäudemanagements

## JAHRESABRECHNUNG 2022

Frau  
Verlassenschaft nach Gudrun Gull  
Revierstrasse 6/24  
5020 Salzburg

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020  
Salzburg  
Einzelabrechnung Top 024  
Ordnungszahl 122622300181

Mittwoch, 12. April 2023

Sehr geehrte Frau Gull,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022.

Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Kosten mit den von Ihnen geleisteten Zahlungen ergibt einen **Rückstand von € 234,91**. Bitte zahlen Sie diesen mittels beiliegendem Zahlschein innerhalb der nächsten 14 Tage ein.

Die neue **Akontovorschreibung beträgt ab 01. Mai 2023 € 411,00**. Bitte ändern Sie Ihren Dauerauftrag.

Alle weiteren Details können Sie aus der beiliegenden Abrechnung und den dazugehörigen Beiblättern entnehmen. Haben Sie Fragen zur Jahresabrechnung oder wollen Sie die Belege einsehen? Gerne vereinbart Ihr Finanzmanager einen Termin mit Ihnen.

Wir wünschen Ihnen auch für dieses Jahr angenehmes Wohnen und sind bei Fragen gerne für Sie da:

- Gebäudemanager: Sophia Bauregger  
0662/621215-73 oder [sophia.bauregger@gerlich.at](mailto:sophia.bauregger@gerlich.at)
- Finanzmanager: Eva Brauchard  
0662/621215-54 oder [Eva.Brauchard@gerlich.at](mailto:Eva.Brauchard@gerlich.at)

Freundliche Grüße

DR. GERLICH + CO  
HAUSVERWALTUNG & FACILITY MANAGEMENT GMBH

Sophia Bauregger

Eva Brauchard



**dr. gerlich+co**

H&L sverwaltung & Faci ity-Management GmbH

## JAHRESABRECHNUNG 2022

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg

Abrechnung der Bewirtschaftungskosten  
Heizkostenabrechnung  
Abrechnung der Rücklage  
Aufstellung Wertpapiere  
Abrechnung der Rücklage Tiefgarage  
Aufgliederung des Kontos Sonstige Unkosten  
Aufgliederung des Kontos Sonstige Unkosten Garagen  
Kostenanalyse  
Vorausschau der vorhersehbaren Erhaltungsarbeiten  
Vorausschau der Bewirtschaftungskosten  
Akontovorschreibung

# ABRECHNUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg  
Einzelabrechnung Top 024, OZ 122622300181  
Re.Nr. A226/2022-0087, UID-Nr. ATU56346715



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Mittwoch, 12. April 2023

Frau  
Verlassenschaft nach Gudrun Gull  
Revierstrasse 6/24  
5020 Salzburg

## A) Aufteilungsschlüssel:

Nr.	Aufteilungsschlüssel	Basis	Gesamt	Ihr Anteil
1	Aufteilung nach Anteilen	Anteile	111.180	793
2	Aufteilung pro Garage	pro Garage	90	1
3	Rücklage	Anteile	111.180	793
4	Heiz- und Warmwasserkosten	laut Beilage	laut Beilage	laut Beilage
5	Rücklage Garage	pro Garage	90	1
6	Darlehen	Darlehen	Darlehen	Darlehen

## B) Kostenaufstellung:

1	Aufteilung nach Anteilen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Grundsteuer	€	13.926,60	99,33	10	Anteile
	Abfallgebühren	€	18.047,60	128,73	10	Anteile
	Kanalbenützungsgebühren	€	38.647,40	275,66	10	Anteile
	Wassergebühren	€	24.167,64	172,38	10	Anteile
	Strom allgemein	€	6.495,91	46,33	10	Anteile
	Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	86.302,88	615,56	10	Anteile
	Wartung Aufzug	€	18.903,82	134,83	10	Anteile
	Versicherungen	€	49.750,99	354,85	10	Anteile
	Sonstige Unkosten	€	7.309,49	52,14	10	Anteile
	Erträge Waschküche	€	-4.451,00	-31,75	10	Anteile
	Verwaltungshonorar	€	47.613,97	339,61	10	Anteile
	Betreuung Notstromaggregat	€	708,60	5,05	10	Anteile
	Zwischensumme	€	307.423,90	2.192,72		
2	Aufteilung pro Garage	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Strom Garagen	€	876,83	9,74	20	pro Garage
	Liegenschaftsbetreuung TG (gewerblich)	€	1.761,28	19,57	20	pro Garage
	Sonstige Unkosten Garagen	€	242,50	2,69	20	pro Garage
	Versicherungen Garagen	€	5.527,89	61,42	20	pro Garage
	Zwischensumme	€	8.408,50	93,42		
3	Rücklage	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung	€	61.164,00	436,26	0	Anteile
	Zwischensumme	€	61.164,00	436,26		
4	Heiz- und Warmwasserkosten	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Heizkosten	€		666,47	20	laut Beilage
	Warmwasserkosten	€		200,10	10	laut Beilage
	Zwischensumme	€		866,57		
5	Rücklage Garage	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Rücklagenansparung Tiefgarage	€	2.000,04	22,22	0	pro Garage
	Zwischensumme	€		22,22		

6	Darlehen	W	Gesamt	Ihr Anteil	Ust	Aufteilung
	Darlehen	€		323,48	0	Darlehen
	Zwischensumme	€		323,48		
<b>Gesamtsumme</b>		€		<b>3.934,67</b>		<b>3.934,67</b>

Nr.	Kostengruppe	W	Ihr Anteil	Umsatz 0%	Umsatz 10%	Umsatz 20%
1.	Aufteilung nach Anteilen	€	2.192,72	0,00	2.192,72	0,00
2.	Aufteilung pro Garage	€	93,42	0,00	0,00	93,42
3.	Rücklage	€	436,26	436,26	0,00	0,00
4.	Rücklage Garage	€	22,22	22,22	0,00	0,00
5.	Heiz- und Warmwasserkosten	€	866,57	0,00	200,10	666,47
6.	Darlehen	€	323,48	323,48	0,00	0,00
	Summen	€	3.934,67	781,96	2.392,82	759,89
	Umsatzsteuer	€		0,00	239,27	151,97

<b>Gesamtumsatzsteuer</b>	€	<b>391,24</b>
---------------------------	---	---------------

<b>Gesamtaufwand</b>	€	<b>4.325,91</b>
----------------------	---	-----------------

Zahlungen	Text	W	Betrag
04.01.2022	Einzahlung	€	354,00
04.02.2022	Einzahlung	€	354,00
04.03.2022	Einzahlung	€	354,00
04.04.2022	Einzahlung	€	354,00
03.05.2022	Einzahlung	€	354,00
24.05.2022	Einzahlung Rückstand BKR 2021	€	65,97
01.06.2022	Rückstand Jahresabrechnung 2021	€	-65,97
03.06.2022	Einzahlung	€	388,00
04.07.2022	Einzahlung	€	388,00
04.08.2022	Einzahlung	€	388,00
05.09.2022	Einzahlung	€	388,00
05.10.2022	Einzahlung	€	388,00
04.11.2022	Einzahlung	€	388,00
05.12.2022	Einzahlung	€	388,00
09.12.2022	Rückbelastung	€	-395,00

<b>Gesamtzahlungen</b>	€	<b>-4.091,00</b>
------------------------	---	------------------

<b>Rückstand per 31.12.2022</b>	€	<b>234,91</b>
---------------------------------	---	---------------

**Zusammenstellung zur Information:**

	W	Betrag
Umsatzsteuer aus Jahresabrechnung	€	391,24
Umsatzsteuer aus Abrechnung	€	36,27
Umsatzsteuer aus Rücklage	€	0,30
Umsatzsteuer aus Rücklage Tiefgarage	€	427,81
Umsatzsteuer gesamt	€	

Gull Gudrun  
3G Top 24  
Revierstrasse 6  
5020 Salzburg

Hausverwaltung  
Dr. Gerlich + Co.  
Hausverwaltung  
Alpenstraße 48/Zentrum Herrnau  
5020 Salzburg

20.01.2023

**ABRECHNUNG 01.01.2022 - 31.12.2022**

Anlagennummer: 0730/00225 0024/0-10 Ihre Abnehmernummer: 122622300181  
Liegenschaft(en): Revierstrasse 6  
Schießstattstrasse 43  
5020 Salzburg

Sehr geehrter Abnehmer,

beiliegend erhalten Sie die Abrechnung für den oben angeführten Zeitraum.

Der errechnete Gesamtbetrag oder das(die) errechnete Guthaben (Nachzahlung) ist unten fett angedruckt.  
Im Anhang finden Sie eine detaillierte Aufstellung der aufzuteilenden Kosten.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Abrechnung haben, wenden Sie sich an Ihre Hausverwaltung oder an Ihren Vermieter.  
Sie werden Ihre Fragen beantworten oder an uns weiterleiten.

	<b>Nettobetrag</b>	<b>MwSt</b>	<b>Brutto</b>	<b>Vorauszahlung</b>	<b>EUR</b>
Heizung	666,47 +(20,0%)	133,29 =	799,76 -	=	799,76
Warmwasser	200,10 +(10,0%)	20,01 =	220,11 -	=	220,11
	<b>866,57</b>	<b>153,30 =</b>	<b>1.019,87 -</b>	<b>=</b>	<b>1.019,87</b>
			<b>Gesamtbetrag</b>	<b>EUR 1.019,87</b>	

**BITTE BEACHTEN SIE: Die Zahlungsabwicklung der Ihnen vorliegenden Abrechnung erfolgt ausschließlich mit Ihrer Hausverwaltung oder Ihrem Vermieter!**

## Abrechnung

Anlagennummer:  
0730/00225 0024/0-10  
  
 Abrechnungszeitraum  
01.01.2022 - 31.12.2022

Abnehmer: 122622300181  
  
 Gull Gudrun  
 Revierstrasse 6  
 5020 Salzburg

Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en)  
 Revierstrasse 6  
 Schießstattstrasse 43  
 5020 Salzburg  
 Hausverwaltung / Eigentumsgemeinschaft  
 Revierstrasse 6 p.A.  
 Dr. Gerlich + Co.  
 Hausverwaltung  
 Alpenstraße 48/Zentrum Hernau  
 5020 Salzburg

## KOSTENAUFSTELLUNG

Energiekosten	DATUM	FERNWÄRME KWH	KOSTEN EUR	BETRAG OHNE MWST
Fernwärme Arbeitspreis		1.057.159,000	100.506,08	
Strom Heizanlage			1.366,42	
		1.057.159,000		<b>101.872,50</b>
<b>Sonstige Kosten</b>				
Leistungspreis			19.729,02	
Messentgelt			144,99	
Techem Kundendienst			4.851,50	
				<b>24.725,51</b>
			<b>Wärmekosten Gesamt</b>	<b>126.598,01</b>
			<b>Direktkosten</b>	<b>993,76</b>

## ERMITTLUNG DER GRUND- & VERBRAUCHSKOSTEN GEMÄß HEIZ- & KÄLTEKOSTENABRECHNUNGSGESETZ

Kosten		Heizung 71,90 %	Grund- 100,00 %	Verbrauchskosten 0,00 %	Warmwasser 28,10 %	Grund- 30,00 %	Verbrauchskosten 70,00 %
Energiekosten	101.872,50	73.246,33	73.246,33		28.626,17	8.587,85	20.038,32
Sonstige Kosten	24.725,51	17.777,64	17.777,64		6.947,87	6.947,87	
		91.023,97	91.023,97		35.574,04	15.535,72	20.038,32

## Verteilung der Kosten

### Ihre Abrechnung

	Gesamtkosten	Gesamtanteile	Preis je Anteil	Ihre Anteile	Ihre Kosten
<b>Heizkosten</b>	<b>91.023,97</b>				
Heizung	91.023,97	: 10.215,800 m² versorgte Nutzfläche	= 8,910117	x 74,800	= 666,47
					<b>Heizkosten 666,47</b>
<b>Warmwasserkosten</b>	<b>35.574,04</b>				
Grundkosten	15.535,72	: 10.215,800 m² versorgte Nutzfläche	= 1,520754	x 74,800	= 113,75
Verbrauchskosten	20.038,32	: 2.970,313 Einheiten	= 6,746198	x 12,800	= 86,35
					<b>Warmwasserkosten 200,10</b>

NR	Raum	Gart	Faktor	Datum	Ablesewert neu	alt	Verbrauch	
0070101	72106269	WC	WWZ-AP	1,000	10.11.2022HA	77,850	65,050	12,800
<b>W1</b>	<b>Verbrauch Warmwasser (Einheiten)</b>						<b>Ihr Anteil</b>	<b>12,800</b>

## Abrechnung

Anlagennummer: 0730/00225 0024/0-10	Abnehmer: Gull Gudrun	122622300181 Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en) Revierstrasse 6 Schießstattstrasse 43 5020 Salzburg
--	--------------------------	---

## Erläuterungen

**Legende:** HA = Hauptablesung  
 GT = Gerätetausch  
 SE = Schätzung einzelner Geräte  
 S = Schätzung

### Warmwassertrennung

**H = Heizkostenanteil**  
**W = Warmwasserkostenanteil**

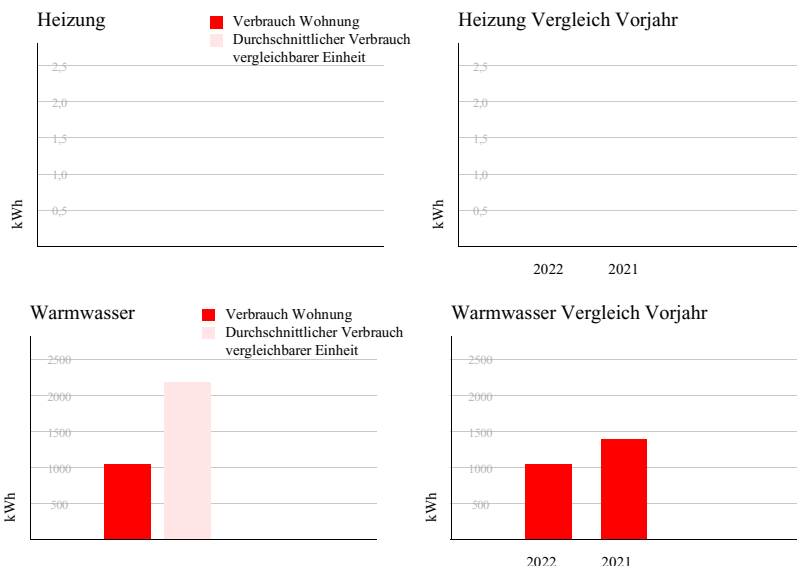
**71,90 %**  
**28,10 %**

Die für Heizung und Warmwasser einheitlich entstandenen Kosten werden anhand folgender Formel ermittelt:

$W = Q \times 100 / G$	Q= Verbrauch = 297.031,30 kWh Fernwärme
$H = 100 - W$	G= Gesamtverbrauch = 1.057.159,00 kWh Fernwärme
$Q = \frac{2,0 \times V \times (tw-10)}{Hu}$	V= Wasserverbrauch = 2.970,313 m <sup>3</sup>
	tw= Wassertemperatur = 60,00 °C
	Hu= Heizwert = 1,00 kWh

Der tatsächliche Preis des Energieträgers beträgt: 0,095 EUR/kWh

## Verbrauchshistorie



- Lesen Sie zur **Kontrolle Ihrer Messgeräte** regelmäßig ab, so kann ein Defekt rasch erkannt werden und melden Sie diesen schnellstmöglich.

**- Betrifft nicht zugängliche Wohnungen sowie verbaute oder defekte Messgeräte:**

Um eine Benachteiligung anderer Abnehmer zu vermeiden, muss eine Verbrauchshochrechnung vorgenommen werden (ÖNORM M5930). Für die Ermittlung der Hochrechnung werden analog zur ÖNORM M5930 und zum HeizKG Parameter wie Wohnungsgröße, Zeitraum, Vorjahresverbrauch, Heizkörperleistung, Verbrauchstrend in der Wohnung oder Verbrauchstrend im gesamten Haus herangezogen. Eine eventuelle Rückrechnung der Hochrechnung ist gegebenenfalls erst in der darauffolgenden Abrechnungsperiode möglich.

- Für jede **Änderung der Versorgungsanlage** in Ihrer Nutzereinheit ist die Zustimmung der Hausverwaltung/aller Eigentümer notwendig (ÖNORM M5930). Ausgetauschte oder geänderte Wärme- oder Kältesysteme (Heizkörper etc.) sind Ihrem zuständigen Techem Standort zu melden. Werden Messgeräte (Wärme, Kälte oder Wasser) abmontiert, ist vorher eine Ablesung erforderlich und der Firma Techem Messtechnik GmbH ist eine schriftliche Bestätigung über die ersatzlose Demontage zu übersenden (zB Arbeitsnachweis einer Installationsfirma).

## Abrechnung

Anlagennummer:

0730/00225 0024/0-10

Abnehmer:

Gull Gudrun

122622300181

Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en)

Revierstrasse 6  
Schießstattstrasse 43  
5020 Salzburg

- Bitte beachten Sie, dass die eichpflichtigen Messgeräte gemäß § 14 **Maß- und Eichgesetz** (MEG) innerhalb bestimmter Fristen zur Nacheichung vorzulegen sind. Diese Nacheichfrist beträgt bei Wasser-, Wärme- und Kältezählern (Anzeige in m<sup>3</sup>, kWh, MWh) gemäß § 15 Z 5 MEG fünf Jahre.

- Die **kommende Ablesung** wird voraussichtlich plus/minus 14 Tage - bezogen auf den letzten Hauptablesungstermin - durchgeführt und ca. 14 Tage vorher mittels Aushang am "Schwarzen Brett"/Haustür bekanntgegeben (ÖNORM M5930). Nach einem schriftlichen Auftrag an uns ist gegen Kostenersatz auch eine schriftliche Verständigung an eine andere Adresse oder Person möglich. Bei Fernablesungen ist Ihre Anwesenheit und ein Betreten der Nutzereinheit nicht notwendig.

**- Heiz- & Kältekostenabrechnungsgesetz § 24 - Genehmigung der Abrechnung:**

Soweit ein Abnehmer gegen die gehörig gelegte Abrechnung nicht spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung im Verhältnis zwischen Abnehmer und Abgeber als genehmigt.

**- Heiz- & Kältekostenabrechnungsgesetz § 19 - Belegeinsicht**

Für die Belegeinsichtnahme ersuchen wir Sie höflich um Terminvereinbarung mit Ihrer Hausverwaltung.

Für weitere Informationen im Sinne des §18 Abs 1 Z 13 und Z 14 HeizKG erlauben wir uns, Sie auf die nachfolgend angeführten Kontaktmöglichkeiten aufmerksam zu machen.

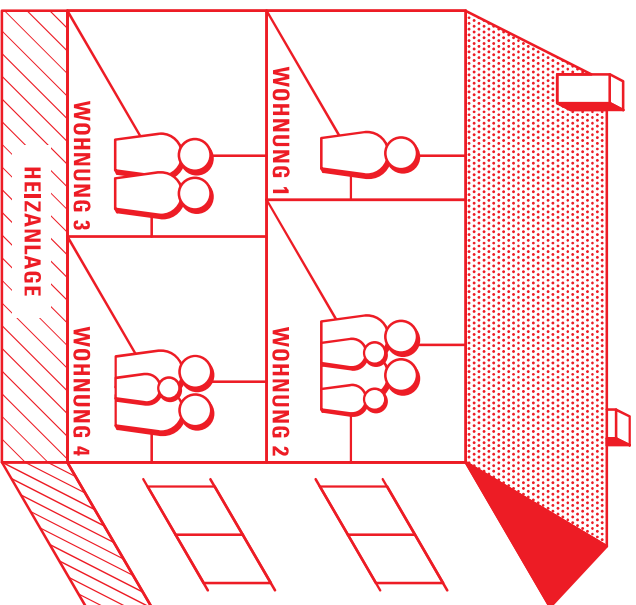
- E-Control: <https://www.e-control.at/>
- IWO-Österreich: <https://iwo-austria.at/>
- Verbraucherschlichtung: <https://www.verbraucherschlichtung.at/>
- VKI: <https://vki.at/>
- WKO: <https://www.wko.at/>

Weitere Informationen zu unseren Energiedienstleistungen finden Sie zudem auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie, dass Informationen zu Ihrer Abrechnung auch auf den Unterlagen Ihrer Hausverwaltung angeführt sein können.



# WIE ENTSTEHEN DIE ENERGIEKOSTEN AUF MEINER ABRECHNUNG?



## HAUSVERWALTUNG

BEAUFTRAGT →

- beauftragt Techem, die Energiekosten abhängig vom Verbrauch aufzuteilen
- sucht Energielieferanten aus
- sorgt für die Inbetriebnahme und Wartung der Heizanlage

← BEAUFTRAGT DEN ENERGIELIEFERANTEN

← LIEFERT ENERGIE

**ENERGIELIEFERANT**  
(Öl, Gas, Wärme...)



## TECHEM

- installiert Messgeräte
- führt die Ablesung durch
- verteilt die Kosten auf die Abnehmer / Bewohner
- erstellt die Heizkostenabrechnung

**techem**

 MEHR INFOS ZU

HEIZKOSTEN SPAREN



<http://bit.ly/3U25utc>

## ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

Stand per 01.01.2022 € 11.623,95

### Einnahmen:

Rücklagenansparung		€ 61.164,00
Kontoführung	€ 0,63	
	€ 0,63	€ 0,63

Summe Einnahmen: € 61.164,63

### Ausgaben:

01.01.2022	Aqua Solutions		
	Gully Verstopfung Waschküche Haus 43	€	-354,00
10.01.2022	Elektro Appel		
	Bewegungsmelder getauscht in TG	€	-220,19
11.01.2022	BFS Kandolf		
	Austausch def. Beschlag Top 20	€	-288,00
21.01.2022	Sodl Franz		
	Baumschnitt	€	-1.600,00
01.02.2022	Elektro Appel		
	Austausch def. Schaltschütz + Treppenhausautomat TG	€	-238,62
03.02.2022	Schloss Ass		
	Türgriff Waschküche defekt	€	-87,84
08.02.2022	Elektro Appel		
	Erneuerung defekte Innensprechstelle Haus 6 Top 70	€	-176,00
11.02.2022	GuS		
	Notstromaggregat	€	-59,80
16.02.2022	Permetinger		
	Behebung Küchenstrangverstopfung Haus 43 Top 164 (unter SB)	€	-190,80
28.02.2022	GuS		
	Erneuerung Lichtschalter u. Montage Außenleuchte Haus 43	€	-72,00
28.02.2022	Migschitz		
	Behebung Küchenstrangverstopfung Top 27 (unter SB)	€	-292,94
04.03.2022	Permetinger		
	Rep. Undichter Anschluss bei Duscharmatur Top 59	€	-120,48
08.03.2022	Migschitz		
	Spülen von Ablauf-Hauptstrang Top 5+6	€	-339,50
10.03.2022	Elektro Appel		
	Reparatur Klingel Haus 6 Top 60	€	-152,29
13.03.2022	Parkplatzprofi		
	Markierungsarbeiten	€	-1.311,00
14.03.2022	Elektro Service Team		
	Reparatur Münzzähler Waschmaschine Haus 6	€	-185,16
14.03.2022	Schloss Ass		
	Reparatur Türklinke Haus 6	€	-122,38
16.03.2022	Migschitz		
	Behebung Bad- u. Küchenstrangverstopfung Haus 6 Top 4 (unter SB)	€	-366,18
22.03.2022	Elektro Appel		
	Reparatur Sprechanlage Haus 6 Top 1	€	-249,68
22.03.2022	Permetinger		
	Noteinsatz Wasseraustritt (kein VS-Fall)	€	-357,00
24.03.2022	TÜV		
	Trinkwasseruntersuchung	€	-1.242,25

29.03.2022	Migschitz Behebung Badstrangverstopfung Haus 43 Top 111 (unter SB)	€	-292,94
29.03.2022	Migschitz Behebung Küchenablauf-Verstopfung Top 16 (unter SB)	€	-292,94
31.03.2022	Elektro Service Team Flusensieb Trockner ausgetauscht Haus 43	€	-245,94
04.04.2022	Migschitz Störung Eder-Ausdehnungsgefäß Heizraum	€	-137,74
04.04.2022	Migschitz Reinigung Fallstrang 5+6 im Keller Haus 43	€	-339,50
05.04.2022	Nagl Überprüfung Heizkörper	€	-152,00
08.04.2022	Elektro Appel Reparatur Auslöser Sensor Festellanlage 3. Stock Haus 43	€	-461,72
08.04.2022	RL SB Versicherungsschaden	€	-494,80
12.04.2022	Migschitz Behebung Küchenstrang-Verstopfung Top 144 (unter SB)	€	-292,94
14.04.2022	Dötzlhofer Antennentechnik Erneuerung ORF Karten	€	-626,60
19.04.2022	Brandschutz Walter Rossner Be- und Entlüftungsventile, Austausch Notstrom-Akkus	€	-1.177,00
22.04.2022	Brandschutz Walter Rossner Montage zusätzlicher Feuerlöscher TG	€	-689,00
25.04.2022	Magistrat Stadt Salzburg Bescheid baupolizeiliche Überprüfung	€	-66,00
05.05.2022	Elektro Appel Mängelbehebung allgemeine E-Anlage + TG	€	-7.888,04
10.05.2022	Migschitz Austausch defekte WHG-Absperrung Top 93	€	-245,51
18.05.2022	Elektro Appel Austausch Schaltschutz Schleuse Haus 6 + TG	€	-270,63
24.05.2022	RL SB Versicherungsschaden	€	-500,00
24.05.2022	Migschitz Verschließung Bodenaufbruch Radkeller Haus 43	€	-291,00
30.05.2022	SMS Malerarbeiten nach Wasseraustritt Top 174 (unter SB)	€	-328,15
31.05.2022	Leitner Injektionsarbeiten TG	€	-693,65
14.06.2022	Nagl Behebung Steigstrangverstopfung Top 71 (unter SB)	€	-225,50
15.06.2022	Migschitz Behebung Küchenablauf-Verstopfung Top 47 (unter SB)	€	-292,94
15.06.2022	Schloss Ass Fensterketten montiert Haus 6	€	-193,84
29.06.2022	Weiser Entstopfung Küchenablauf Top 58 (unter SB)	€	-229,00
04.07.2022	Elektro Appel Reparatur Licht Treppenhaus	€	-145,98
05.07.2022	Antennentechnik Dötzlhofer Wiederherstellung Antennensignal	€	-283,36
13.07.2022	Migschitz Behebung Küchenablaufverstopfung	€	-292,94
15.07.2022	Permetinger Behebung Küchenstrangverstopfung Top 9 (unter SB)	€	-426,02
01.08.2022	Seidl KG Dach- und Lüftungskontrolle	€	-297,77
01.08.2022	Seidl KG Sanierung Flachdach	€	-8.347,53

10.08.2022	Elektro Appel Tausch defekte Klingel Top 194	€	-118,34
11.08.2022	Heinrich und Hudritsch ZT Rissdokumentation und Überwachung	€	-385,00
26.08.2022	Elektro Service Team Reparatur Waschmaschinen Haus 43	€	-253,60
29.08.2022	Migschitz Kontrolle Wasserzutritt in Kellerabteil Haus 43	€	-128,52
31.08.2022	TSD Lokalisierung Leckage Haus 43 (unter SB)	€	-391,88
31.08.2022	Casana Malerarbeiten nach Wasserschaden Top 184 (unter SB)	€	-305,40
02.09.2022	Schloss Ass Reparatur defekte Türschnalle Haus 6	€	-180,34
05.09.2022	BFS Kandolf Austausch def. Beschläge Top 47	€	-368,00
12.09.2022	Elektro Appel Austausch defekter Treppenhausautomat und Lichttaster Müllraum Haus 6	€	-289,06
19.09.2022	Migschitz Überprüfung Wasseraustritt Haus 6	€	-128,52
21.09.2022	Migschitz Austausch defektes HK-Ventil Top 7	€	-193,03
21.09.2022	Migschitz Störung Ausdehnungsgefäß behoben	€	-128,52
27.09.2022	Migschitz Küchenablauf Verstopfung	€	-302,64
27.09.2022	Migschitz Küchenstrangverstopfung	€	-192,06
29.09.2022	Express Glaserei Glasbruchreparatur Liftspiegel	€	-265,00
29.09.2022	Express Glaserei Glasbruchreparatur Liftspiegel	€	-235,50
03.10.2022	Elektro Appel Behebung Störung Sprechanlage	€	-135,80
03.10.2022	Elektro Appel Austausch defekte Innensprechanlage	€	-289,06
03.10.2022	Migschitz Behebung Küchenstrang-Verstopfung Top 147 (unter SB)	€	-302,64
03.10.2022	Migschitz Behebung Küchenablauf-Verstopfung Top 59 (unter SB)	€	-302,64
04.10.2022	Migschitz Erneuerung Gensenübergang Küchenablauf Top 59	€	-159,78
11.10.2022	Migschitz Entsörung Ausdehnungsgefäß Heizkörper	€	-128,52
11.10.2022	Migschitz Leckortung Top 7 (unter SB)	€	-368,60
11.10.2022	Straßenbedarf Bodenmarkierungen	€	-353,31
12.10.2022	Schloss Hofer Doppelzylinder	€	-200,97
24.10.2022	Schloss Ass Erneuerung defekter Türschließer Haus 6	€	-333,68
26.10.2022	Migschitz Austausch defektes Heizkörperventil Top 140	€	-410,79
27.10.2022	RL Diff SB Versicherungsschaden	€	-1.005,20
27.10.2022	Schloss Hofer Doppelzylinder	€	-200,97
04.11.2022	Otis Reinigung Schachtgrube Aufzug	€	-120,86

04.11.2022	Otis				
	Reinigung Schachtgrube Aufzug		€		-120,86
07.11.2022	Elektro Appel				
	Austausch defekter Bewegungsmelder Eingangsbereich Haus 43		€		-205,16
07.11.2022	Migschitz				
	Leckortung Top 147 (unter SB)		€		-368,60
07.11.2022	Seidl KG				
	Neuabdichtung und Verkleidung von Fenster Top 50		€		-561,37
08.11.2022	Elektro Appel				
	Austausch defekter Treppenhausautomat Haus 6		€		-257,05
08.11.2022	Schloss Ass				
	Erneuerung Zylinder Türe Fahrradraum		€		-302,97
11.11.2022	TSD				
	Trockenbauarbeiten KG nach Wasserschaden (nicht von VS gedeckt)		€		-558,48
11.11.2022	Elektro Service Team				
	Reparatur Waschmaschine Haus 43		€		-116,40
14.11.2022	Elektro Appel				
	Reparatur defekte Klingel/Sprechanlage Top 10		€		-214,37
14.11.2022	Elektro Appel				
	Austausch defekte Innensprechanlage Top 114		€		-203,22
14.11.2022	Dötzlhofer Antennentechnik				
	Neuprogrammierung nach ARD SD Abschaltung		€		-1.528,02
18.11.2022	Elektro Service Team				
	Erneuerung Gehäuse Münzzähler Trockner Haus 43		€		-193,77
18.11.2022	Elektro Appel				
	Tausch defekter Lichttaster TG		€		-142,88
21.11.2022	Permetinger				
	Behebung Küchen-Hauptstrangverstopfung Top 5 (unter SB)		€		-299,92
24.11.2022	Elektro Appel				
	Defektes Gerät Innensprechstelle ausgetauscht Top 99		€		-174,12
24.11.2022	Elektro Service Team				
	Erneuerung Münzkassette Trockner Haus 6		€		-104,61
25.11.2022	Elektro Service Team				
	Austausch Schaltknopf Bügelmaschine Haus 43		€		-93,92
29.11.2022	Renewin				
	Reparatur Fenster + Balkontür Top 114		€		-301,00
29.11.2022	Migschitz				
	Austausch defekte Wohnungsabsperungen Top 46		€		-206,61
09.12.2022	BFS Kandolf				
	Austausch def. Beschläge Top 51		€		-225,00
11.12.2022	Migschitz				
	Beheben Ablauf-Verstopfung Bad Top 3		€		-302,64
12.12.2022	Schloss Ass				
	Reparatur Wohnungstüre Top 26		€		-98,94
13.12.2022	GWH-Installation				
	Behebung WC-Verstopfung Top 175		€		-349,00
31.12.2022	EG				
	Diff SB Versicherungsschaden		€		<u>-1.500,00</u>

Summe Verwendungen € -50.854,23

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 % Umsatzsteuer von	€ 48.265,32	€ 4.826,53	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	<u>€ 2.588,91</u>	<u>€ 517,78</u>	<u>€ -258,89</u>	
Summe Umsatzsteuer	€ 50.854,23	€ 5.344,31	€ -258,89	€ <u>-5.085,42</u>

Summe Ausgaben: € -55.939,65

Stand per 31.12.2022: € 16.848,93

## AUFSTELLUNG DER WERTPAPIERE

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

Stand per 31.12.2022 / Kurswert

### Anleihen

3,75% Wandelschuldverschreibung Raiff. Wohnbaubank	€	87.086,71
--	---	-----------

# ABRECHNUNG DER RÜCKLAGE TIEFGARAGE

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg



**dr.gerlich+co**  
Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

Stand per 01.01.2022 € 7.584,39

## Einnahmen:

Anspargung		€	2.000,04
Kontoführung	€	<u>0,63</u>	
	€	0,63	€ <u>0,63</u>

Summe Einnahmen: € 2.000,67

## Ausgaben:

18.02.2022	Fa. Erber		
	Erneuerung Zugschalter TG	€	<u>-268,21</u>

Summe Verwendungen € -268,21

Umsatzsteuerberechnung	Nettobeträge	Umsatzsteuer	Verrechnung	
0 % Umsatzsteuer von	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
10 % Umsatzsteuer von	€ 211,59	€ 21,16	€ 0,00	
20 % Umsatzsteuer von	€ <u>56,62</u>	€ <u>11,32</u>	€ <u>-5,70</u>	
Summe Umsatzsteuer	€ 268,21	€ 32,48	€ -5,70	€ <u>-26,78</u>

Summe Ausgaben: € -294,99

Stand per 31.12.2022: € 9.290,07

## SONSTIGE UNKOSTEN

vom 01.01.22 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto
01.01.2022	Höller Entsorgung Entsorgung Grünschnitt	€ 399,61
28.01.2022	GuS Erneuerung Vorhangschloss Münzzähler WM 2	€ 22,46
14.02.2022	Kainberger Rattenbekämpfung	€ 106,00
04.03.2022	Land Salzburg Gebühren Fahrzeughalterauskunft	€ 15,30
16.03.2022	GuS Leuchtmittel	€ 53,80
17.03.2022	Magistrat Stadt Salzburg EAG Abholung	€ 29,09
24.03.2022	GuS Entsorgung Reste Sperrmüll	€ 49,35
29.03.2022	GuS Schlüsselzylinder Hobbyraum Haus 43	€ 14,46
31.03.2022	Raika Lieferung Kontoführung 1. VJ	€ 323,10
07.04.2022	GuS Beschaffung fehlendes Namensschild	€ 75,50
21.04.2022	GuS Entsorgung Christbaum	€ 53,00
22.04.2022	Brandschutz Rossner Überprüfung Feuerlöscher	€ 269,00
29.04.2022	Brandschutz Rossner Überprüfung Brandmeldeanlage, Wandhydranten	€ 1.357,00
16.05.2022	Kainberger Rattenbekämpfung	€ 106,00
15.06.2022	GuS Bio-Müllsäcke 240 Liter	€ 56,00
30.06.2022	Raika Lieferung Kontoführung 2. VJ	€ 544,70
06.09.2022	Kainberger Rattenbekämpfung	€ 106,00
30.09.2022	Raika Lieferung Kontoführung 3. VJ	€ 636,14
03.10.2022	Migschitz Reduzierung Heizungspumpe	€ 97,00
14.10.2022	Höller Entsorgung Entsorgung Grünschnitt	€ 182,04
24.10.2022	GuS Entsorgung Sperrmüll Heizraum	€ 75,10
24.10.2022	GuS Leuchtmittel	€ 82,50
15.11.2022	Kainberger Rattenbekämpfung	€ 106,00
21.11.2022	GuS Entsorgung Ablagerungen	€ 31,74
30.12.2022	Raika Lieferung Kontoführung 4. VJ	€ 619,24



31.12.2022	Raika Lieferung Teilstorno Spesen	€	-368,34
31.12.2022	Techem Gerätemiete Zähler Warmwasser	€	2.484,10
31.12.2022	Wiener Städtische Skontoertrag VS-Schaden	€	-444,35
31.12.2022	Fr. Leikermoser Telefonpauschale 2022	€	100,00
31.12.2022	EG Schießstattstr. 43/Revierstr. 6 BK 0% - TG Nr. 46	€	22,22
31.12.2022	EG Schießstattstr. 43/Revierstr. 6 BK 20% - TG Nr. 46	€	<u>105,73</u>
<b>Summe:</b>		€	<b>7.309,49</b>

## SONSTIGE UNKOSTEN GARAGEN

vom 01.01.22 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg



**dr.gerlich+co**

Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

Datum	Lieferant/Verwendung	Betrag netto
13.09.2022	Fa. Erber Wartung/Überprüfung Sektionaltor (2 Stk)	€ <u>242,50</u>
<b>Summe:</b>		€ 242,50

## KOSTENANALYSE

vom 01.01.22 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg



**dr.gerlich+co**  
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Der Gesamtaufwand 2022 hat sich gegenüber dem Vorjahr um + 2,4% erhöht.

### A. Kostenveränderungen gegenüber 2021

- Entwicklung der Kostenpositionen:

Kostenposition	Prozent	Anmerkung
Grundsteuer	0,0%	unverändert
Abfallgebühren	+ 6,7%	Anpassung Entsorgungsvolumen
Kanalbenutzungsgebühren	+ 3,5%	Verbrauchserhöhung Vorjahr
Wassergebühren	- 9,4%	Verbrauchsrückgang
Strom allgemein	+ 15,7%	Verbrauchserhöhung
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	+ 3,0%	Indexanpassung
Wartung Aufzug	+ 6,1%	Indexanpassung
Versicherungen	+ 9,9%	Prämienanpassung
Sonstige Unkosten	+ 99,7%	siehe detailliertes Beiblatt; inkl. Gerätemiete lt. Urteil OGH
Erträge Waschküche	- 1,3%	variable Einnahmen
Verwaltungshonorar	+ 4,3%	Indexanpassung
Betreuung Notstromaggregat	+ 3,0%	Indexanpassung
Strom Garagen	+ 4,0%	Verbrauchserhöhung
Liegenschaftsbetreuung TG (gewerblich)	+ 3,0%	Indexanpassung
Versicherungen Garagen	+ 9,9%	Prämienanpassung
Sonstige Unkosten Garagen	0,0%	siehe detailliertes Beiblatt
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>+ 5,1%</b>	<b>Summe der Einzelpositionen</b>
Rücklagenansparung	+ 22,3%	Erhöhung der Ansparung
Rücklagenansparung Tiefgarage	0,0%	unverändert
Heizkosten	- 17,6%	Verbrauchsrückgang; Änderung Verteilung WW/Heizung
Warmwasserkosten	+ 19,7%	Verbrauchsrückgang; Änderung Verteilung WW/Heizung
Darlehen	+ 1,2%	Zinssatzänderung
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>+ 2,4%</b>	

# KOSTENANALYSE

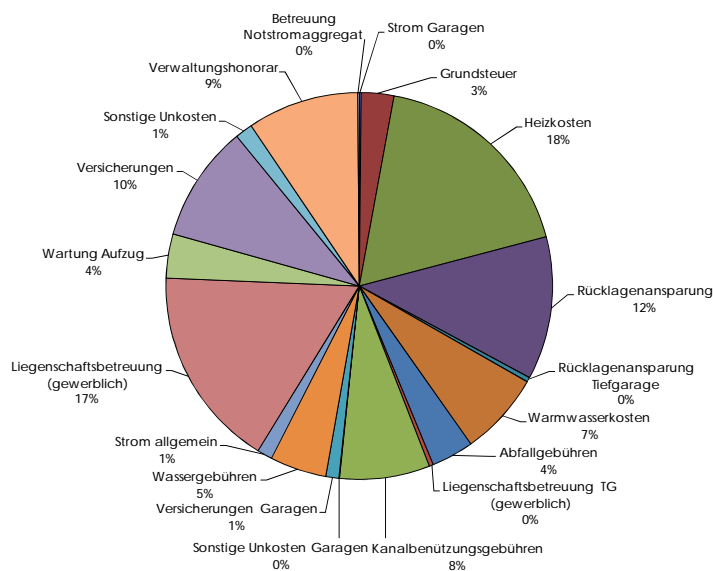
vom 01.01.22 bis 31.12.2022

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg

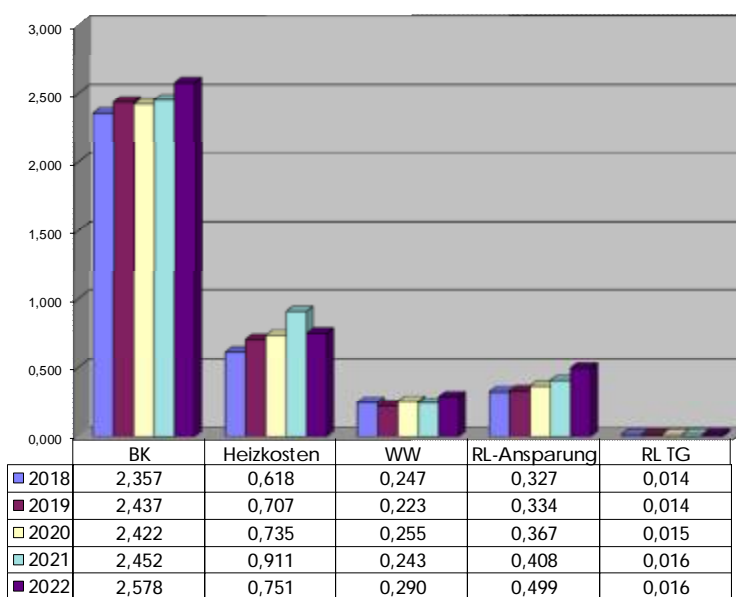


**dr.gerlich+co**  
Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

## B. Verteilung der Bewirtschaftungskosten 2022



## C. Entwicklung der Bewirtschaftungskosten pro m² Nutzfläche und Monat



## VORAUSSCHAU DER VORHERSEHBAREN ERHALTUNGSARBEITEN

die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehen

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg



**dr.gerlich+co**  
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Stand 04/2023

Diese Vorausschau wurde auf Basis einer Gebäudezustandsanalyse erstellt und umfasst einen ungefähren Zeitraum von 5 Jahren. Alle größeren Erhaltungsarbeiten werden der Eigentümergeinschaft zum gegebenen Zeitraum zur Entscheidung vorgelegt (alle Beträge ohne Umsatzsteuer).

Kontrollierte Gewerke	Erforderliche Veranlassungen	Geplante Durchführung	Geplante Kosten in €
1. Dach			
2. Fassade			
3. Fenster, Balkontüren	Aufteilung Kosten bei Fenstererneuerung lt. Beschluss von 1997: 70 % Rücklage 30 % jeweiliger Eigentümer		
4. Balkone, Loggien			
5. Stiegenhaus			
6. Waschküche, Fahrradraum, Allgemeinkeller Kellerfenster			
7. Heizung			
8. Aufzug			
9. Sonstige Haustechnik			
10. Außenanlagen			
Summe			

- Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass darüber hinaus auch unvorhersehbare größere Erhaltungsarbeiten anfallen können. Ernste Schäden des Hauses sind jedenfalls dem Verwalter unverzüglich bekanntzugeben.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Geschäftszahl: 226/172160

DOKUMENT1 / SB

## VORAUSSCHAU DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

vom 01.01.23 bis 31.12.2023

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg



**dr.gerlich+co**  
Hausverwaltung & Facilitymanagement GmbH

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2023 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Die ermittelten Kosten dienen als Grundlage für die Berechnung der neuen Akontovorschreibung und gliedern sich wie folgt:

- Wirtschaftsplan 2023:

Kostenposition	W	Betrag
Grundsteuer	€	13.927,00
Abfallgebühren	€	18.000,00
Kanalbenutzungsgebühren	€	32.495,00
Wassergebühren	€	32.495,00
Strom allgemein	€	12.100,00
Liegenschaftsbetreuung (gewerblich)	€	92.776,00
Wartung Aufzug	€	19.500,00
Versicherungen	€	57.214,00
Sonstige Unkosten	€	8.000,00
Verwaltungshonorar	€	52.423,00
Betreuung Notstromaggregat	€	762,00
Strom Garagen	€	1.400,00
Liegenschaftsbetreuung TG (gewerblich)	€	1.893,00
Versicherungen Garagen	€	6.357,00
Sonstige Unkosten Garagen	€	400,00
<hr/>		
Bewirtschaftungskosten	€	349.742,00
Umsatzsteuer	€	37.708,00
Rücklagenansparung	€	72.328,00
Rücklagenansparung Tiefgarage	€	2.000,00
Heizkosten	€	112.000,00
Umsatzsteuer	€	22.400,00
Warmwasserkosten	€	40.000,00
Umsatzsteuer	€	4.000,00
Darlehen	€	44.000,00
<hr/>		
<b>Gesamtkosten</b>	<b>€</b>	<b>684.178,00</b>

## AKONTOVORSCHREIBUNG 2023

ab 01.05.2023

Eigentümergeinschaft  
Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg  
Akontovorschreibung Top 024, OZ 122622300181  
Re.Nr. V226/2022-0086, UID-Nr. ATU56346715



**dr.gerlich+co**  
Hausverwaltung & Facility-Management GmbH

Mittwoch, 12. April 2023

Frau  
Verlassenschaft nach Gudrun Gull  
Revierstrasse 6/24  
5020 Salzburg

Wir haben die Bewirtschaftungskosten für das Abrechnungsjahr 2023 neu kalkuliert und dabei alle vorhersehbaren Kostenveränderungen berücksichtigt. Es ergibt sich folgende neue Akontovorschreibung:

- Akontovorschreibung ab 01.05.2023:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	211,60	
Rücklagenansparung	€	42,99	0
Rücklagenansparung Tiefgarage	€	1,85	0
Heizkosten	€	67,60	20
Warmwasserkosten	€	18,75	10
Darlehen	€	30,72	0
Umsatzsteuer	€	37,49	
<b>Gesamtkosten</b>	<b>€</b>	<b>411,00</b>	

Der Vorschreibungsbetrag ist jeweils am 5. eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die Bankverbindung der Eigentümergeinschaft Schießstattstraße 43, Revierstraße 6, 5020 Salzburg lautet Raika Lieferung, IBAN AT823503400000280354, BIC RVSAAT2S034.

Sie leisten Ihre Zahlungen mittels Dauerauftrag. Bitte ändern Sie diesen entsprechend.

### Information zur Umsatzsteuer:

Die Akontovorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Die Dauerrechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.